كيفية تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

المراجع القانونية

- القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 / 07/ 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات و اتمام إنجازها .
- المرسوم التنفيذي 09 / 154 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقات البنايات .
- المرسوم التنفيذي 09 / 155 المؤرخ في 02 / 05 / 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما .
- المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها .

كيفية تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

1- التعريف بالبنايات القابلة للمطابقة وإتمام إنجازها :

إن البنـــايات المعنية بآلبات التسوية هي البنايات العمومية و الخاصة التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون أي قبل 2008/07/20 ، أما التي أنجزت بعد هذا التاريخ فتخـــضع لأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل و المتمم للقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 .

2- التعريف بالبنايات الغيرقابلة للمطابقة :

هي تلك البنايات المقامة في المواقع التالية :

- مساحات حـــماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة (الموانئ ، المطارات ، المساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة) .
- المصـــنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية ، الدراسات الزلزالية أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو إنزلاق التربة .
- التوسع السياحي ، المعالم التاريخية ، الثقافية ، الأثرية و السواحل .
- الأراضي الفلاحية و الغابية ذات الطابع الفلاحي و الغابي باستثناء تلك المدمجة أو المقرر ادماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية و لتعمير .
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن ، العشوائية و الفوضوية التي لا تضمن فـــيها شروط البناء متانة و أستقرار المنشآت .
- البنايات التي تعيق تشييد المنشآت العمومية .

ملاحظة : يجـــب أن تكون هاته البنايات موضوع هـــدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين .

تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

يمكن أن يستفيد كل مخالف على رخصة حسب الأشغال المنجزة والمتمثلة فـــــي :

1 - **رخصة إتمام الإنجاز** : بالنسبة للبـــــنايات المطابقة أو غير المطابقة لرخـصة البناء المســـلمة وغيرالمسلمة في الآجال المحددة .

2 - **شهادة المطابقة** : بالنسبة للبنايات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء .

3 - **رخصة البناء على سبيل التسوية** : بالنسبة للبنايات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء .

4 - **رخصة إتمام الإنجازعلى سبيل التسوية:** بالنسبة للبنايات غير المتممة وغير حائزة على رخصة بناء.

I - مكونات ملف طلب رخصة إتمام الإنجاز :

البناية متممة والمطابقة لرخصة البناء	البناية غير متممة و غير مطابقة للرخصة
- الوثائق البيانية التي رافقة رخصة البناء المسلمة . - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها . - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية - أجل إتمام البناية بقيمة مهندس معماري معتمد .	- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة . - مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها . - وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية

II - مكونات ملف طلب شهادة المطابقة :

1 - الوثـــائق الأساسية التـــي رافـقـــت رخصة البناء المسلمة
2 - مخطط الكتلة للبناية كما إكتملت بسلم 1/500 .
3- المخططات لكل طابق والواجهات كما إكتملت سلم .....
4- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الإعتبار طبيعة الأرضية .
5 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات .

III - مكونات ملف طلب رخصة بناء على سبيل التسوية :

1- وثـــائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كمـــا إكتـملت معدة من طرف مهندس معماري ومدني معتمدين .
2- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجاوها .
3- مناظر فوتوعرافية للواجهات والمساحات الخارجية .

III- مكونات ملف طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية :

1- وثـــائق مكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية تبيثن الأجزاء الباقي إنجازها المعدة من طرف مهندس معماري ومدني معتمدين .
2- أجل إتمام البناية يتم تقديره من طرف مهندس معماري معتمد .
3- مناظر فوتوعرافية للواجهات والمساحات الخارجية .

الإعتبارات المتخذة في مجال تحقيق المطابقة وإتمام الإنجاز

1- إعتبارات عقارية : يمكن أن تكون البنايات الواجب مطابقتها أو إتمام الإنجاز قد شيدت على :
- أراضي تابعة للأملاك العمومية للدولة .
- تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية
- خاضعة للقانون الخاص
- تابعة للأوقاف
- مخصصة عن طريق عقد إداري .

2- إعتبارات في ميدان حقوق البناء : يجب الأخذ بعين الإعتبار إحترام قواعد التعمير ومعايير البناء و كذا جمال الهندسة المعمارية .

الخطوات المتبعة في معالجة ملفات مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

1 - يودع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناية .
2 - يدون التصـــريح في سجل خاص تسيره مصالـــح التعمير التقنية للمجلس الشعبي البلدي مرقـم و مؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا .
3 - عند ايداع التصريح بمطابقة البنايات الذي يخص بناية غير متممة يجب على المصرح اعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخيرشهادة توقيف الأشغال من أجـــل تحقيق المطابقة حسب النموذج .
4 - يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية خلال 8 أيام من تاريخ إيداع التصريح .
5 - يحرر محضر عدم المطابقة يبين فيه بدقة مكان وجود البناية و ككل المعلومات حول حالتها .
ملاحظة : إذا لم توقف الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة .
6 - يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي 4 نسخ من التصريح مرفوق بمحضر المعاينة و الـرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء للولاية خلال15 يوما التي تلي تاريخ ايداع التصريح للدراسة .
7 - تراعى دراسة التصريح مدى تطابق المشروع مع مخـــطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مع القـواعد العامة للتهيئة و التعمير (الإرتفاقات الإدارية والتجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة و المبرمجة).

مـــهـــام مـــديـــريـــة التـــعـــمـــير و البـــناء

1- وضع سجل خاص يدون فيه كل ملف أودع إلى المديرية .
2- جمع الموافـقات و الآراء من طـــرف المصالح المستشارة المذكورى أدناه وابداء رأي يتضمن جوابها ملفا يلحق بطلب الرأي في 15 يوما إبتداءا من تاريخ إحـــضارها و إذا لم ترد يعـــــد رأي موافق عـــلى الطلـــب :

* المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية .
* مصـــالح الحـــماية المدنية (البنايات ذات الإستعمال الصناعي ، التجاري) المستقـــبلة للجمـهور وكل البنايات التي تخضع لشروط محاربة الحريق .
* مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحة .
* مصالح الفلاحة .

3- تشكيل ملف لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على :

* التصريح كما تقدم به المصرح .
* محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابع للبلدية .
* الرأي المعلل للمصالح المستشارة .
* رأي مديرية التعمير و البناء للولاية .

4- ايداع الملفات إلى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة و ذلك في أجل 30 يوما من تاريخ إخطارها .

أعضاء لجنة الدائرة

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب (عند الإقتضاء) رئيسا .
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء .
- مفتش الأملاك الوطنية
- المحافظ العقاري المختص إقليميا
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة .
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية .
- رئيس القسم الفرعي للري
- ممثل مديرية البيئة للولاية .
- ممثل مديرية السياحة للولاية .
- ممثل مديرية الثقافة
- ممثل الحماية المدنية
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية .
- رئيس مؤسسة سونلغاز

ملاحظة : لا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحصور ثلثي 3/2 أعضاءها على الأقل .

مهام لجنة الدائرة

1- إستلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البنابات .
2- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البنايات تبعا لتاريخ وصولها .
3- تحضير إجتماعات لجنة الدائرة .
4- إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الإرسال .
5- تحرير محاضر الإجتماعات و مدونات أخرى .
6- تبليغ القـــرارات والتحفظات الواجب رفـــعها عند الإقتضاء إلى رئـــيس المجلـــس الشعبي البلدي المختص إقـــليميا .
7- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط .

في حالة عدم وجود تحفظات : توافق اللجـــــنة على تحقيـــق مطابقة البناية موضوع الطلب و ذلك بعد إتخاذ قرار اللجنة بأغلبية أصوات أعضائها .

في حالة وجود تحفظات : على لجنة الدائرة (حسب الحالة) أن تقوم بما يلـــــــي :

1- تطلب ملفا إضافيا من المصرح .
2- تقدم موافقة مبدئية بشروط
3- ترفض الطلب لسبب معلل .

تشكيلة لجنة الطعن

- الوالي رئيسا
- رئيس المجلس الشعبي الولائي
- عضوين من (م ش و) منتخبين من طرف زملائهما .
- مدير التعمير والبناء
- مدير الأملاك الدولة
- مدير المحافظة العقارية
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير الأشغال العمومية
- مدير الموارد المائية
- مدير الطاقة والمناجم
- مدير البيئة
- مدير السياحة
- مدير الثقافة
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .

ملاحظة : لا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضاءها على الأقل .
مدة دراسة الطعون شهر إبتداءا من تاريخ إستلامهم .

نتائج أعضاء اللجنـــــة :

1- تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض
2- ترسل قرارات اللجنة إلى رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا .
3- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على ا
التسوية ، رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة .
4- يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الو
من إختصاصها .